



富榮花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Charming Garden

九龍旺角西海底道8-16號富榮花園第六座平台業主立案法團辦事處

The Incorporated Owners of Charming Garden Office,

Podium Floor, Block 6, Charming Garden, 8-16 Hoi Ting Road,

Mongkok West, Kowloon.

Tel: 2175 7226

Fax: 2175 7616

富榮花園業主立案法團第六屆管理委員會 第二十二次會議紀錄

日期：二零一六年七月二十九日（星期五）

時間：晚上八時三十分

地點：富榮花園第六座平台業主立案法團辦公室

出席：第六屆管理委員會

黃寶通 先生 (主席)
馮國泉 先生 (副主席)
符國光 先生 (秘書)
林榮和 先生 (委員)
李志強 先生 (委員)
羅惠屏 女士 (委員)
王 鋒 先生 (委員)

其士富居物業管理有限公司

楊港俊 先生 (管業經理)
吳德亮 先生 (副管業經理)
何啟源 先生 (高級管業主任)
吳超偉 先生 (維修主任)
葉輔龍 先生 (高級管業助理)

偉柏環境服務有限公司

陳國光 先生

警衛國際有限公司

陳香生 先生
郭 華 先生
馮劍光 先生

缺席：鄭偉民 先生 (司庫) (請假)
盧麗英 女士 (委員) (請假)

記錄：何啟源

會議開始時出席委員：黃寶通、馮國泉、符國光、林榮和、李志強、羅惠屏

一、會見保安、清潔承辦商

i) 會見清潔承辦商

- 管業經理表示近月接到有業戶反映洗手間臭味及大樓清潔問題，早前已向清潔公司反映並要求改善；秘書符國光表示發現有部份大樓垃圾房有雜物囤積，並指出其實各座的人手變動不大，之前清潔狀況卻比現在好，因此應該是清潔公司科文的監管問題，當然保安公司亦有責任，早前第 16 座有裝修單位出泥頭時導致兩部升降機及大堂沙塵滿佈，該座替更保安員完全沒有任何行動；委員李志強表示管理公司亦有責任，因為各座均有裝修單位，管理公司應監管保安及清潔工作，此外，亦曾多次發現有清潔工人將垃圾或工具放置在升降機內，工人自己卻不見蹤影。 清潔公司
- 秘書符國光表示清潔公司科文的責任包括監管各員工的工作，不是自己去做便可以，自己去做並沒太大作用；管理公司表示其實各座不斷會有裝修單位，若以膠板圍封保護升降機，可能需要長期圍封，且圍封後升降機內籠會變得稍窄；秘書符國光表示其實有單位裝修時應通知清潔及保安留意，限制其使用其中一部升降機，清潔公司亦需安排加強清潔。 記錄
(委員王鋒於 20:40 出席)
- 副主席馮國泉表示之前發現清潔工人清洗地面時工作未如理想，要求其重做時態度欠佳；清潔公司表示已訓示有關員工；主席黃寶通表示管理公司應有制定單位裝修工作指引供保安及清潔公司跟從。 記錄

ii) 會見保安承辦商

- 保安公司匯報近日已能維持缺勤人數在十人以下，希望能繼續保持；秘書符國光表示替工應清楚各崗位的工作及責任，座頭保安員如發現有單位出泥頭，應按程序辦理，此外，近日有手機遊戲大熱，提醒各保安員當值時不可以玩手機；保安公司表示早前已通告各員工有關事宜。 保安公司
- 保安公司匯報近日已安排同事多次夜巡，希望駐苑保安員能加強警覺，而冷氣機滴水方面，已按管理公司指引加強跟進。 記錄
- 委員李志強表示發現公眾地方及車場內有電單車出現，查詢有關情況；保安公司回覆大多是電梯公司或煤氣公司等工程車輛；委員羅惠屏表示經常發現有人在 B 區踏單車或滑板車，對途人構成危險，保安公司必須加強勸喻；管理公司提醒保安公司每座如有替工當值時，應盡量安排固定座數，不要經常遷調，其實各正更保安員均懂得管理裝修單位出泥頭，希望保安公司加強培訓工作。 保安公司

二、通過第二十一一次會議紀錄

經商議後，由委員羅惠屏動議及由委員林榮和和議通過上次會議紀錄，以舉手投票形式決定，有關投票結果如下： 記錄

贊成	黃寶通、林榮和、李志強、羅惠屏
反對	無

棄權：馮國泉、符國光、王鋒

根據以上投票結果，各出席委員以過半數票通過第二十一一次會議紀錄。

三、商討及議決住戶垃圾膠袋供應

- 管理公司於席上提交供應商的垃圾袋樣辦供各委員參考，管理公司共邀請 7 間供應商報價，其中「永佳」、「明興」及「佳美」未有回覆報價，有關資料如下： 記錄

訂購內容	供應商	價格
環保料 0.025 白色膠袋 呎吋: (14吋+10吋)x24吋 每袋: 31個連鐵線 每月:4000包	1. 高溢實業有限公司	\$19,600.00 (\$4.9/包)
	2. 中信膠袋公司	\$22,400.00 (\$5.6/包)
	3. 興和發展有限公司	\$25,200.00 (\$6.3/包)
	4. 宏信膠袋製品廠有限公司	\$42,000.00 (\$10.5/包)

- 經各委員參考各供應商提供的樣辦後，以舉手投票形式決定來年訂購住戶垃圾膠袋供應商，有關投票結果如下：

記錄

供應商	投票贊成委員
1. 高溢實業有限公司	馮國泉、符國光、李志強、王鋒
2. 中信膠袋公司	無
3. 興和發展有限公司	黃寶通、林榮和、羅惠屏
4. 宏信膠袋製品廠有限公司	無

根據以上投票結果，各出席委員以過半數通過來年住戶垃圾膠袋向 1. 高溢實業有限公司訂購，每月\$19,600.00，為期一年。

四、商討第二次業主周年大會安排

- 有關調整管理費方面，管理公司提交兩個方案：方案一為來年 1 月份開始上調 15%，在 2018 年 1 月份再上調 10%；方案二為來年 1 月份開始上調 20%；委員羅惠屏表示 2018 年的事應由來屆商議；秘書符國光表示同意，今屆管委會不應決定 2018 年的事項；管理公司表示若只上調 15% 的管理費，相信每月仍有赤字出現；委員李志強表示就算上調後仍出現赤字亦沒有問題，只要清楚列明供業主選擇；主席黃寶通提出可加入上調 18% 的方案，應能達至收支平衡；秘書符國光表示沒有人希望增加管理費，但由於出現赤字已久，上調管理費亦沒有辦法；經各委員商議後，各出席委員同意有三個方案供業主選擇，分別為上調 15%、18% 及 20% 管理費。

記錄

- 有關業主大會開會的時間，經各委員商議後，決定由下午 3 時開始登記，下午 5 時如有足夠出席業主人數便正式開會，但若等待至下午 6 時仍沒有足夠業主人數出席便會宣佈流會，此外，如當日下午雨則會移至 B 區停車場地下舉行。

記錄

- 管業經理楊先生匯報已成功再邀請多一間會計師行報價，而 LED 燈具方面，重申其中一間「Pacific Blue Technologies Ltd」未有提供任何報價或方案，因此，將會有六間承辦商讓業主選擇，而在大會當日，將安排六間承辦商由早上開始在 B 區羽毛球場擺放攤位介紹其節能產品及方案。

記錄

- 委員李志強希望管理公司在為期一個月的測試後，向各業主提交實質報告及建議，讓居民更容易選擇 LED 承辦商；秘書符國光表示是次會議沒有 LED 的討論議程，可召開小組會再作討論。

記錄

- 第二次業主周年大會的議程為：1) 決議是否調整管理費及加幅；2) 議決 LED 燈具承辦商；3) 議決核數師審核 7/2015-6/2016 大廈帳目；4) 改選第七屆管理委員會，各出席委員沒有其他意見。

記錄

五、管理處工作匯報

- i) 屋苑大門密碼已於 30/6/2016 更改。
- ii) 滅蚊工作現時安排滅蟲承辦商每月進行一次全屋苑滅蟲及三次花槽噴霧式滅蚊，而各渠口清潔承辦商逢星期三、日放入蚊油。

記錄

記錄

iii) 維修項目

5 月份完成工程項目		工程費用
1.	第 3 座天台更換 2 號食水加壓泵摩打	\$4,800.00
2.	第 4 座天台更換 1 號食水加壓泵摩打	\$4,800.00
3.	第 4 座天台更換 2 號食水加壓泵摩打	\$4,800.00
4.	第 11 座更換食水喉減壓掣、Y 隔及閘掣	\$39,600.00
5.	第 13 座天台更換 1 號食水加壓缸內膽	\$15,600.00
6.	第 14 座天台更換 2 號食水加壓泵摩打起動索掣	\$1,800.00
6 月份完成工程項目		
1.	第 2 座地下更換咸水閘掣	\$5,600.00
2.	第 2 座地下 2 號咸水泵大修	\$23,000.00
3.	第 11 座地下 2 號咸水泵大修	\$23,000.00
4.	第 12 座地下 2 號咸水泵大修	\$23,000.00
7 月份完成工程項目		
1.	第 16 座更換 2 號咸水泵入水 Y 隔	\$4,800.00

iv) 2016 年 6 月份屋苑上落客貨區收入：\$14,850.00

v) 管理費追收資料：

2016 年 6 月份欠交管理費 90 天或以上單位資料(截至 22/6/2016)

類別	單位數目	金額
住宅	59	\$111,220
車場	16	\$13,260
商舖	2	\$4,615

入稟小額錢債審裁處資料(截至 30/6/2016)

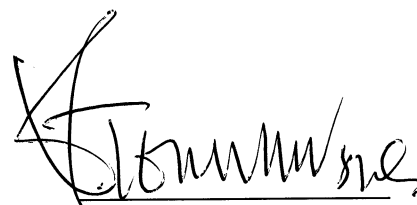
類別	2016 年 6 月份 入稟個案	金額	截至 2016 年 6 月底 入稟追討管理費餘額/個案	6 月份收回 管理費金額/個案
住宅	1	\$2,622.60	\$295,781.10/97	\$10,505.90/3
車場	0	0	\$7,183.70/4	\$0/0
商舖	0	0	\$0/0	\$0/0

六、其他事項

- 管業經理楊先生表示接到博愛醫院來函申請在屋苑舉辦流動中醫醫療車服務，計劃為期一年，每星期停泊本苑一次，時間為上午 9:30 至下午 5:30，每日大約可接三十至四十個症，服務為優惠收費形式，但服務對象非全為本苑居民，屋苑需要提供一個停車位及兩個 13A 插座，預計可在 10 月份開始提供服務。經各委員商議後，各出席委員同意參加計劃，管理公司會聯絡有關機構商議細節。 記錄
- 有關中秋燈謎活動，將於 9 月 14 日在 B 區籃球場舉行，各出席委員沒有其他意見；有關派發免費報章方面，管理公司早前接到文匯報反映曾發生搶奪報章，因此發行商再提出希望能在每座大廈內派發，經各委員商議後，會維持在天橋底派發，但會安排保安員協助監察。管業經理楊先生匯報早前亦曾向其他免費報章申請派送服務，但沒有回覆。 記錄
- 管業經理楊先生匯報第 16 座電梯早前更換主纜轆，原定為四日，但之後延期四日，之後再延期多一日方能運作，管理處已就事件向電梯公司扣款二千元，另外，第 7 座電梯早前多次故障，機電署曾詢問有關情況，電梯公司已回覆分別是由於地砵垃圾，邏輯線路安全及保險刀掣等問題引致，管理處會加強電梯公司監察。 記錄

- 有關加裝電動車充電裝置方面，維修主任匯報早前已聯絡中電到本苑了解情況，現時 B 區停車場是由第 16 座接入 300A 電力以供應照明及保安設施，若以不外接電源計算，最多只能加設約 9 組充電裝置，如希望再增加則可能需要去函申請接入多一組 400A 電源，如成功申請，需要加裝一組機櫃及相關工程，這樣便可提供約 80 組充電裝置的安裝要求；委員李志強表示新裝的充電裝置不應佔用現有電力，應以新裝形式去做；主席黃寶通表示由於上述事項比複雜，可安排在小組會議內討論。經商議後，小組會於 8 月 6 日上午 10:00 進行商討。
- 秘書符國光表示西九龍政府合署工程小組會在 10 月開第 4 次會，由於法團即將改選，提醒管理公司應將之前會議紀錄轉交下一屆管委會，但必須刪去名字，此外，匯報上次會議主要提出會提早六個月開放 3 號閘供泥頭車出入，區內會有較多泥頭車進出，但有關部門會注意清潔及環保等監察。

會議於晚上 10:05 結束



富榮花園業主立案法團
第六屆管理委員會
主席 黃寶通